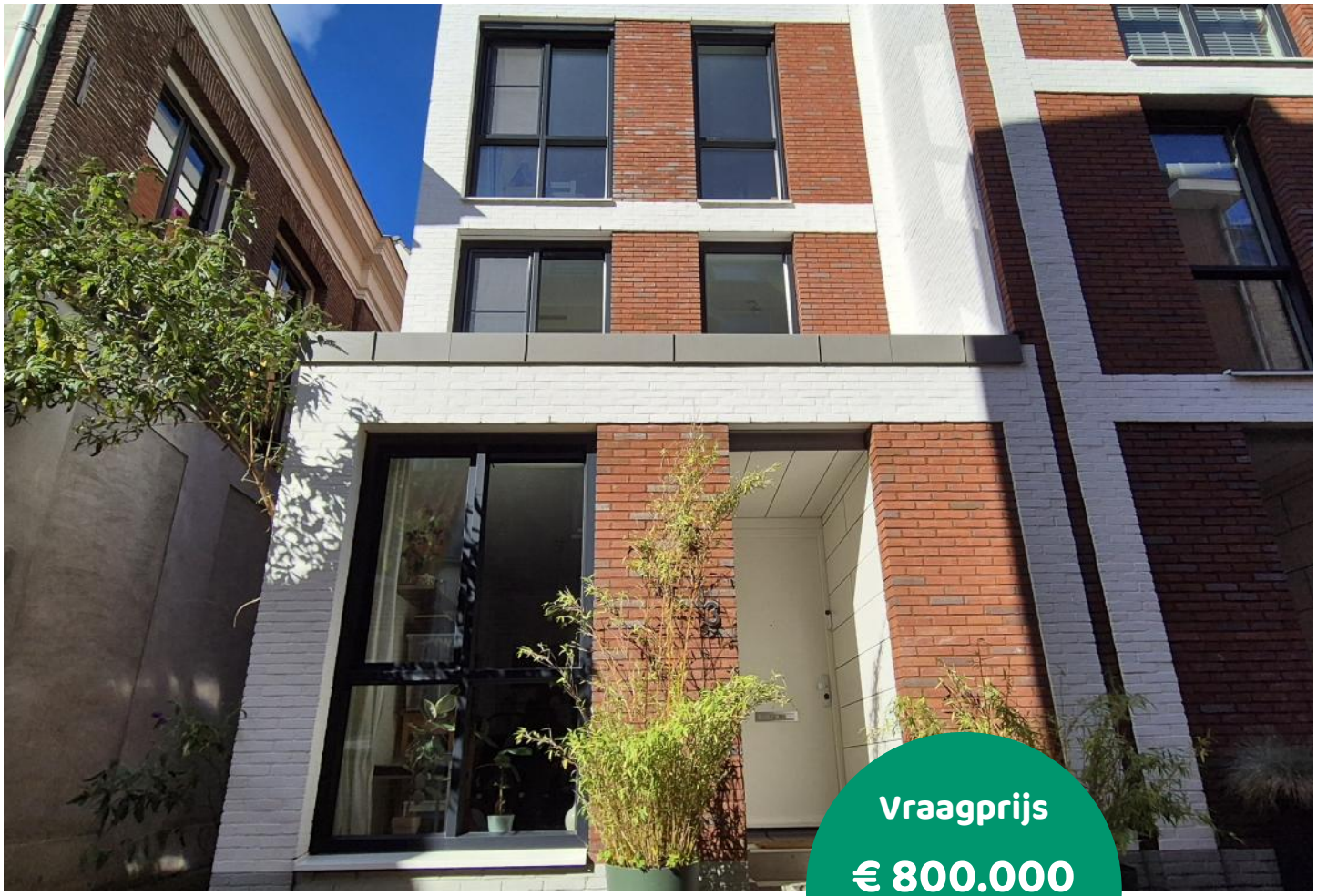
TE KOOP

Kanonsteeg 3

Zwolle



Vraagprijs

€ 800.000

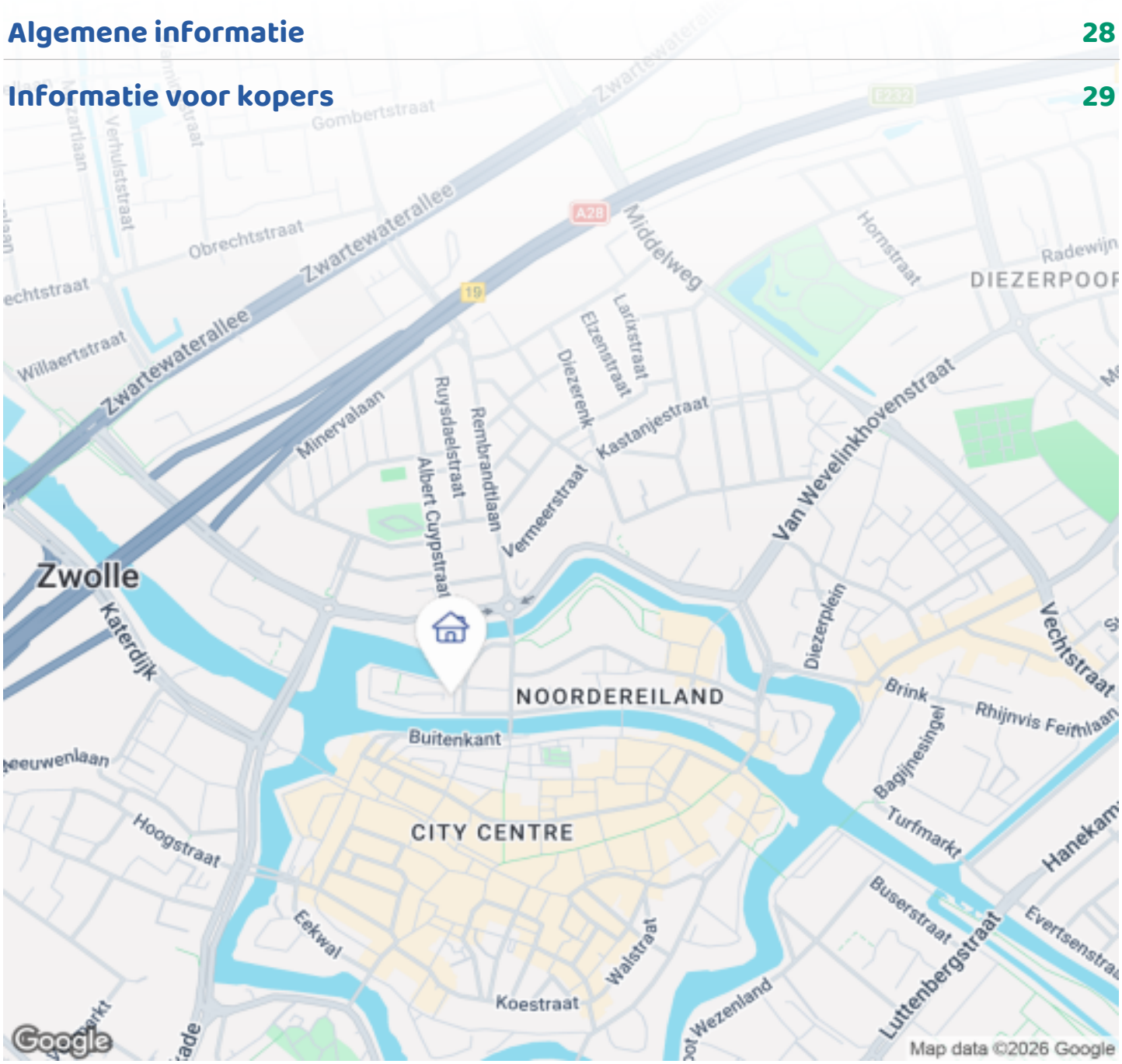
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	16
Kenmerken	21
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Informatie voor kopers	29



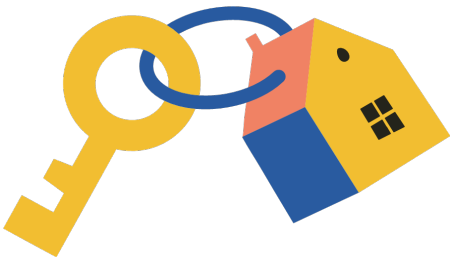
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen in het historische hart van Zwolle met ruimte, luxe en volop mogelijkheden
Deze bijzondere woning combineert de charme van de Zwolse binnenstad met modern wooncomfort, hoogwaardige afwerking en verrassend veel ruimte. Een unieke kans voor wie op zoek is naar een luxe woning op een van de mooiste plekken van Zwolle.

De woning biedt een unieke combinatie van royaal wonen en werken aan huis. Met vier ruime slaapkamers, twee luxe badkamers en een multifunctionele indeling is dit een huis dat zich moeiteloos aanpast aan verschillende woonwensen.

Ruimte en flexibiliteit
Op de begane grond bevindt zich een royale kamer van circa 20 m² die momenteel als slaapkamer wordt gebruikt. Dankzij de grootte, de ligging, openslaande deuren naar de stadstuin en de zelfstandige uitstraling is deze ruimte ook uitstekend geschikt als atelier, praktijkruimte of kantoor aan huis. Daarnaast bevindt



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zich op deze verdieping nog een tweede kamer die momenteel als kantoor is ingericht.

De luxe badkamer op de begane grond beschikt over een ruime inloopdouche, design radiator, een dubbele wastafel met grote spiegelkast en een comfortabel tweepersoonsbad. Het toilet is afzonderlijk gesitueerd. Verder beschikt deze verdieping over een praktische technische ruimte met cv-installatie, aansluitingen voor was- en droogapparatuur en een handige trapkast voor extra bergruimte.

Luxe woonverdieping
De eerste verdieping vormt het sfeervolle middelpunt van de woning. Hier bevindt zich een lichte woonkamer met grote raampartijen en een moderne open keuken. De exclusieve Bulthaup keuken met kookeiland is uitgerust met hoogwaardige Siemens Studioline inbouwapparatuur, waaronder koel-vriescombinatie, stoomoven, extra ruime vaatwasser en strak geïntegreerde kookplaat met flexibel instelbare kookzones.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich een royaal dakterras dat via een grote schuifpui bereikbaar is. Het zonnescherm over de volledige breedte zorgt niet alleen voor schaduw tijdens zonnige dagen, maar biedt ook extra privacy.

Comfortabele slaapverdieping
Op de bovenste verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers met grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. Beide kamers zijn voorzien van zonwering. Daarnaast beschikt deze verdieping over een stijlvolle badkamer met douche, wastafel, toilet en designradiator.

Buitenruimte en praktische voorzieningen
Een bijzonder pluspunt in de binnenstad is de aanwezigheid van een eigen privéparkeerplaats voorzien van laadpaal voor een elektrische auto. Daarnaast beschikt de woning over een ruime, hoge berging met voldoende plaats voor meerdere fietsen, opslag en hobbyspullen.

Unieke locatie
Deze verrassend ruime en luxueus afgewerkte twee-onder-een-kapwoning staat in de historische binnenstad van Zwolle, binnen de karakteristieke stadsgrachten en gelegen aan een rustig zijstraatje van de statige Thorbeckegracht. Op deze bijzondere locatie woon je midden in het bruisende stadscentrum, terwijl je tegelijkertijd geniet van rust, privacy en comfort. Alle voorzieningen die Zwolle zo geliefd maken bevinden zich op loopafstand: gezellige horeca, winkels, culturele voorzieningen, scholen, het station en prachtige stadsparken.

Kenmerken
•Twee-onder-een-kapwoning in de historische binnenstad van Zwolle
•Gelegen binnen de stadsgrachten met alle voorzieningen op loopafstand
•Rustige ligging nabij de karakteristieke Thorbeckegracht
•Vier ruime slaapkamers waaronder multifunctionele kamer van 20 m² geschikt voor praktijk, atelier of kantoor aan huis
•Twee luxe badkamers en apart toilet
•Bulthaup keuken met kookeiland en Siemens Studioline inbouwapparatuur
•Energiezuinige woning met vloerverwarming, 12 zonnepanelen en HR+++ glas
•Ruim dakterras met breed zonnescherm en stadstuin aan de achterzijde
•Privéparkeerplaats met laadpaal
•Hoge en ruime berging voor fietsen en opslag
•Ramen voorzien van horren
•Ideale combinatie van wonen, werken en genieten van het stadsleven

Bent u op zoek naar een ruime, stijlvolle woning op en een bijzondere locatie? Dan is deze luxueuze twee-onder-een-kapwoning absoluut een bezichtiging waard.

FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S



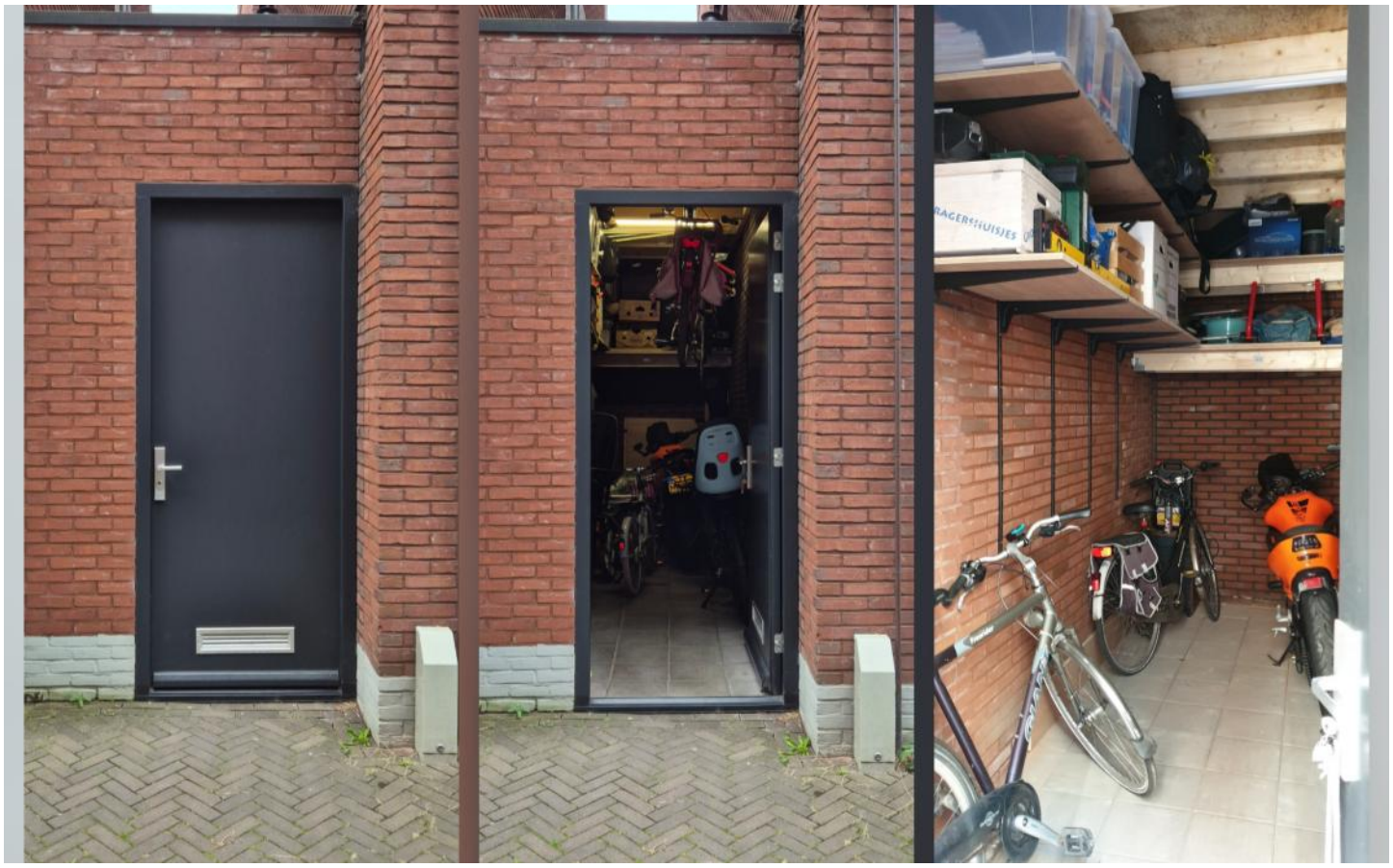








FOTO'S







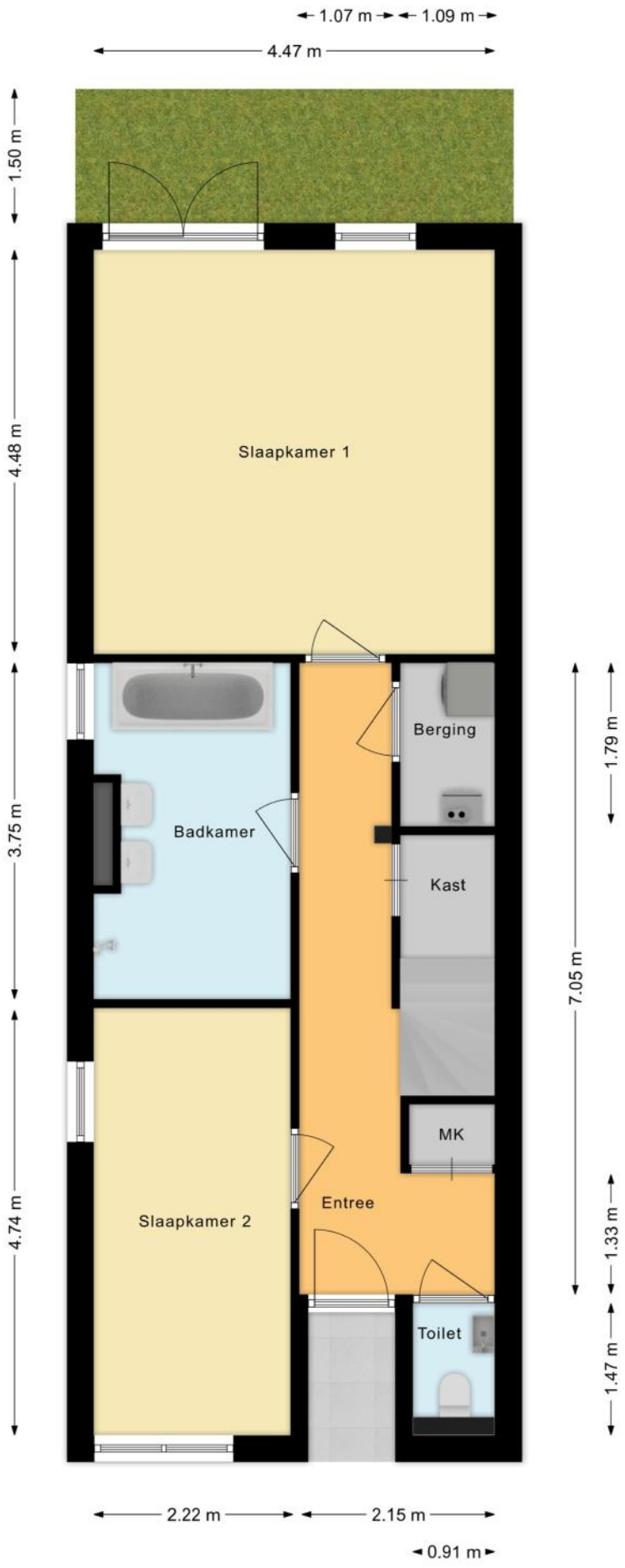




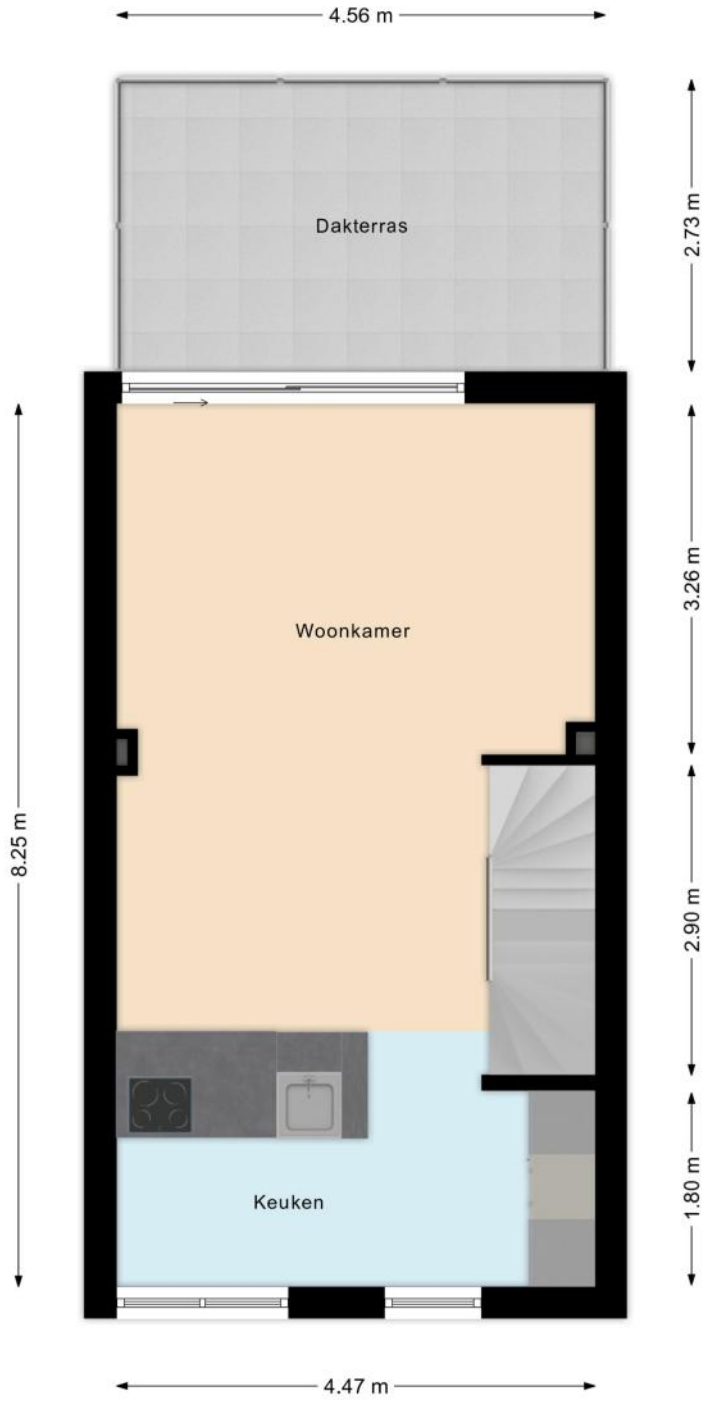
FOTO'S



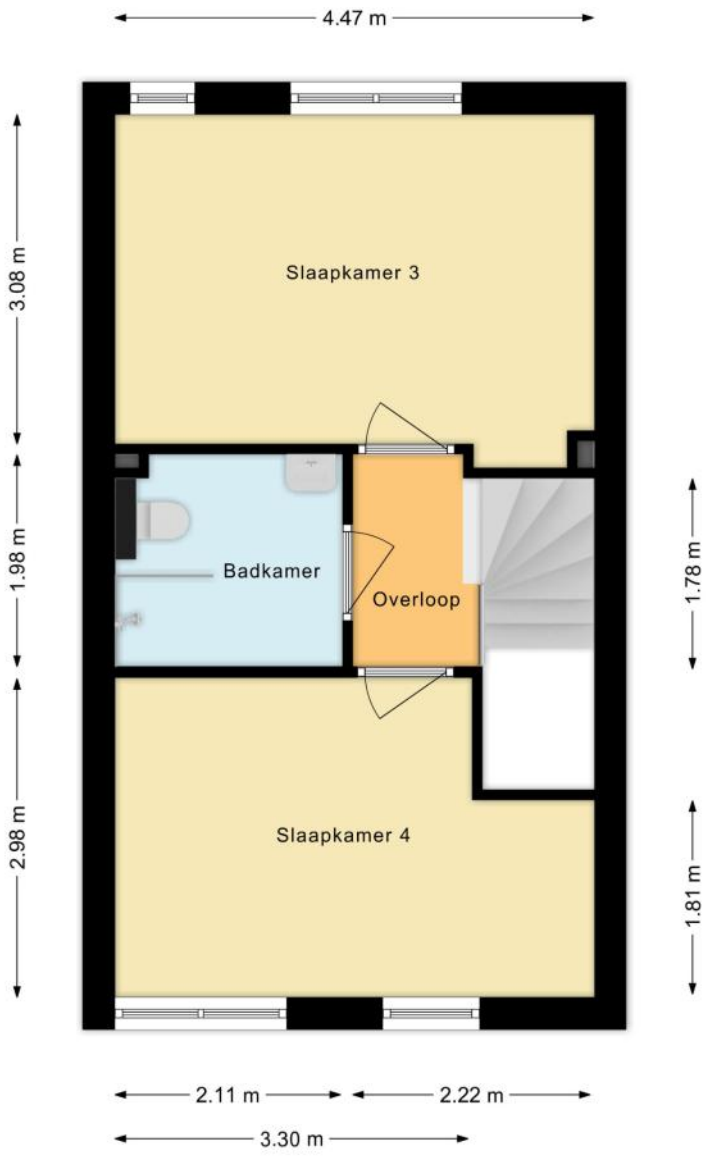
PLATTEGRONDEN



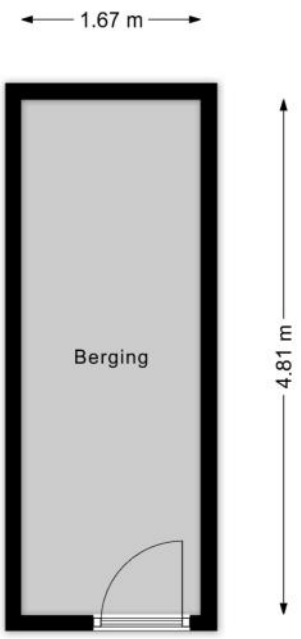
PLATTEGRONDEN



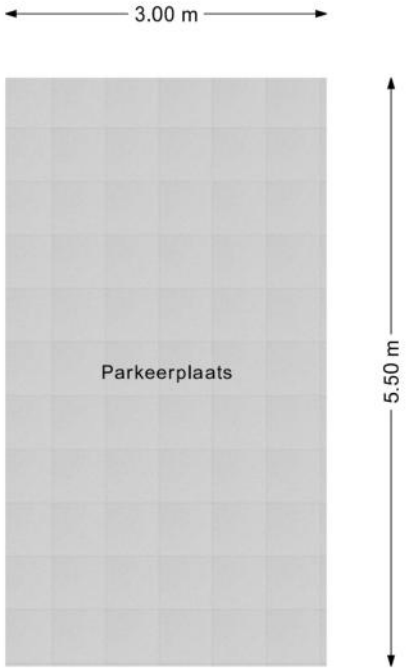
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2019**
Specifiek	**Besch. stads- of dorpsgezicht**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**101 m²**
Inhoud	**471 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**131 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**12 m²**
Externe bergruimte	**8 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**2 badkamers**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, 2 douches, dubbele wastafel, 2 wastafelmeubels, vloerverwarming**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**A+**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming geheel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas Prestige**
Bouwjaar cv-ketel	**2019**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin**
Achtertuin	**8 m² (1,5m diep en 5m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom**
Balkon/Dakterras	**Dakterras aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Aangebouwd steen**

Garage

Soort	**Parkeerplaats**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Op eigen terrein**

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Zwolle F 8721

Oppervlakte	**78 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Zwolle F 8716

Oppervlakte	**13 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Zwolle F 8720

Oppervlakte	**10 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting			●
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers		●	
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

PVC vloer blijft achter
Slim slot voordeur Loqed gaat mee
Waterontharder ter overname
Douchekop bad gaat mee
Los antiek spiegeltje gaat mee
Vaas in de badkamer gaat mee



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zwolle
Sectie	F
Perceel	8721

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

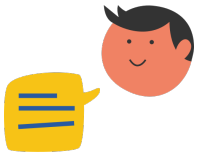
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.